

B& Heuvellaan 50 Hilversum

Inrichtingsplan voor groenzone achterzijde kavel





B&

Aan de Heuvellaan
wordt de allure
van het villagegebied
hersteld

PROJECTDATA

Projectnaam	Heuvellaan 50 Hilversum - Inrichtingsplan voor groenzone achterzijde kavel
Locatie	Hilversum
Opdrachtgever	Villa Heuvel BV/ Local Filip Pliakis Dominique Minnaar
Opgesteld door	BoschSlabbers landschapsarchitecten Wijnand Bouw Chris Janssen Rachel Backbier
In samenwerking met	KOW Architecten René Buur Janet Snoeijen
Datum	Januari 2023
Projectnummer	BS20-091





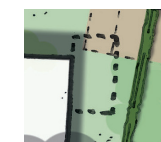
Legenda



gebouwen



bijgebouwen, garages losstaand
achter in de tuin



alternatieve locatie bijgebouwen,
garage aangebouwd aan woning



bergingen in achtertuin



nieuwe bomen



bestaande bomen



hagen



lus, doorgaande route van
Heuvellaan tot Heuvellaan



inprikker ter ontsluiting
parkwoningen



parkeerkoffer

Schetsontwerp en situering groenstrook rood gemarkeerd

Groenstrook Heuvellaan 50

HEUVELLAAN 50

De Heuvellaan 50 te Hilversum ligt op een geweldige plek in het Noordwestelijk Villagegebied en dicht bij het hoogste punt van de wijk Trompenberg. Het huidige kantoorpand (voormalig VARA-hoofdkantoor) staat geruime tijd leeg en de kantoortuin is verwilderd. Het grote kantoorgebouw past niet in de parkachtige villawijk met hoge cultuurhistorische waarde. Het is daarom de hoogste tijd om verandering in deze situatie te brengen. De herontwikkeling van Heuvellaan 50 herstelt de allure en het oorspronkelijke karakter van de Heuvellaan.

UITGANGSPUNT

In de vorige fase is een uitgebreide analyse gedaan naar het bijzondere villagegebied in Hilversum. De kwaliteiten zijn als uitgangspunt gebruikt voor het ontwikkelen van een nieuw plan. Dit heeft geresulteerd in een schetsontwerp met positionering van nieuwe bebouwing, tuinen en afscherming conform principes die in de villawijk aanwezig zijn. Zie hiervoor het document 'SO/ BKP Heuvellaan 50 Hilversum'.

Onderdeel van dit plan is een verwilderde groene zone aan de achterzijde van het gebied (zie verbeelding van het bestemmingsplan hiernaast). Een zone met veel (grote) bomen en een wisselend beeld aan heester(groepen). De randen van deze zone wordt ingepast in het ontwerp en dient als overgang tussen het projectgebied en de omgeving (afschermend groen). De opgave is om deze zone, met respect voor de huidige beplanting goed vorm te geven zodat dit (meer)waarde heeft voor de huidige bewoners van de omgeving, nieuwe bewoners, maar bijvoorbeeld ook ecologie.

Het schetsontwerp is vertaald naar het bestemmingsplan waarin de groenzone een plek heeft gekregen (zie beeld rechts). Om de kwaliteit voor de groenzone te borgen is dit document gemaakt. Het omschrijft de huidige kwaliteit en de wenselijke kwaliteit aan de hand van uitgangspunten zodat deze verankerd zijn in het bestemmingsplan.



ONDERDEEL VAN KARAKTERISTIEK GEBIED

Visie Noordwestelijk Villagegebied (d.d. juli 2002)

In de “Visie Noordwestelijk Villagegebied” zijn algemene richtlijnen opgenomen voor het gehele gebied en per deelgebied. De richtlijnen hebben betrekking op architectuur en cultuurhistorische structuur, landschappelijke structuur en de ruimtelijke- en stedenbouwkundige structuur.

Op kavelniveau

Op kavelniveau wordt aangegeven dat elke verandering een verbetering moet zijn. Dit betekent o.a. dat restauratie van de oorspronkelijke opzet wordt gestimuleerd. Door een verbod op het verharderen van bermen en aanlegvergunning voor in- en uitritten met vastgelegde maat en materiaal worden de landschappelijke karakteristieken behouden.

Architectuur en cultuurhistorische structuur

Materiaalgebruik in het villagegebied is bij voorkeur kwalitatief hoogwaardig, traditioneel en duurzaam. Gebruikte materialen zijn hoofdzakelijk roodbruine baksteen, donkere keramische dakpannen en geschilderd houtwerk naast villa's met gestuikte gevels en/of een rieten kap. Het kleurgebruik is terughoudend en traditioneel. De gevels zijn over het algemeen roodbruin, maar ook geelachtige en bruine bakstenen komen voor. Sommige gevels zijn wit of in een lichte kleur gestuukt. Het houtwerk is geschilderd in lichte tinten gecombineerd met bijvoorbeeld donkergroen en donkerblauw. Uitzondering hierop zijn de gebouwen ontworpen in de stijl van het Nieuwe Bouwen en de recente nieuwbouw, waar beton en betonsteen is toegepast.

Landschappelijke structuur

In het krappere zuidelijke deel van Trompenberg staat de landschappelijke structuur onder druk door meer verharding en een inrichting van de openbare ruimte op beeldbepalende plekken (zichtassen, plantsoenen, kruisingen en splitsingen) die erg te wensen overlaat. Het parkachtige karakter moet hersteld worden en het groen moet in dienst komen te staan van de beeldkwaliteit van het villapark. Alleen zo is er sprake van een samenspel tussen bebouwing en parkachtige (openbare) ruimte.

De openbare ruimte bestaat vooral uit de wegen. Herinrichting van en langs de wegen kan dus een sterkte kwaliteitsimpuls betekenen voor het gebied. Hierbij is een zorgvuldige afweging van plaatsing van verharding, beplanting, straatmeubilair en parkeer- en verkeersoplossingen.

Ruimtelijke- en stedenbouwkundige structuur

De ruimtelijke en structuur wordt bepaald door:

- De aansluitingen op de oudere structuur;
- Wijzigingen in oudere en oorspronkelijke aangelegde structuur;
- De deelgebieden als onderdeel van het grotere geheel van het villagegebied;
- De verkavelingstructuur (situering van de bebouwing en relatie kavel - park);
- De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte;
- De verhouding tussen hoofdgebouw, aanbouwen en bijgebouwen en terreininrichting;
- De patroon- en vormkenmerken van het straten-net en -profiel.

Op deelgebied niveau

Er worden enkele belangrijke algemene uitgangspunten genoemd die gelden voor alle deelgebieden:

- Van oorsprong hebben de deelgebieden hun

eigen karakter en deze moeten behouden en hersteld worden. Dit wordt gedaan aan de hand van de vastgestelde ruimtelijke karakteristieken van het deelgebied. Achterterreinen van kavels mogen niet dichtslibben.

- Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de waardevolle elementen uit de voorgeschiedenis. Hierdoor wordt historische gelaagdheid zichtbaarder.
- Er is een veelheid aan bouwtypen- en stijlen. Een toename van appartementengebouwen, chalet en bungalow en middenstandswoningen in Haagse School Stijl zijn ongewenst.

Met betrekking tot deelgebied Trompenberg wordt o.a. aangegeven dat:

- De tweedeling tussen noord (ruim opgezet) en zuid (kleinschalig opgezet) gehandhaafd moet worden.
- Er geen verdichting en uitbreiding meer mag plaatsvinden. Trompenberg is een mixgebied waar al sprake is van verstedelijking en veel grootschalige bebouwing staat.

Toelichting visiekaarten (volgende pagina)

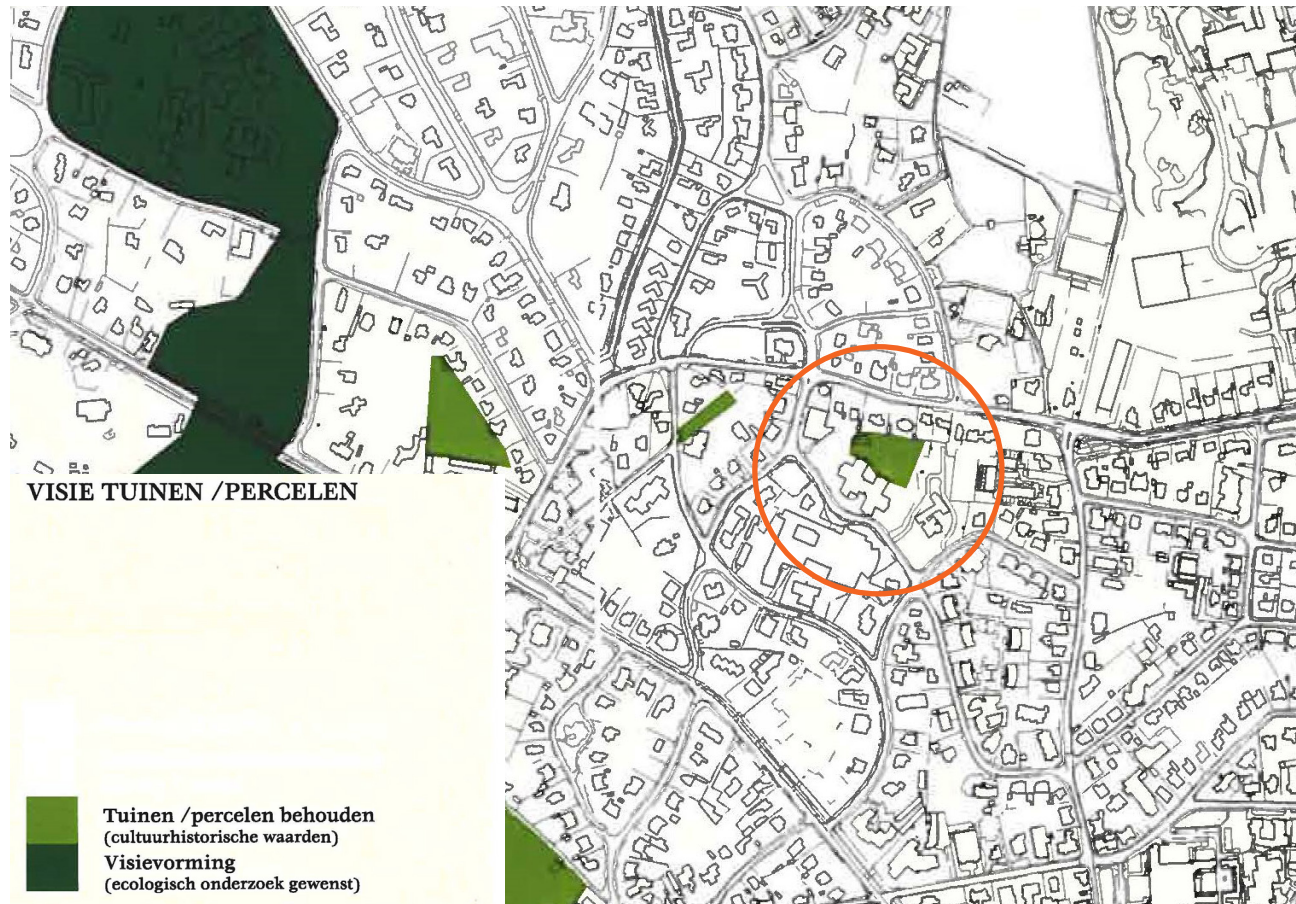
Op de volgende pagina worden vier visiekaarten getoond, ingezoomd op de Heuvellaan, uit de Visie Noordwestelijk Villagegebied. Visie tuinen/percelen: Met groen worden tuinen en percelen aangegeven die cultuurhistorische waarde hebben en bij voorkeur worden behouden. Het kaartje toont het achtergebied van het projectgebied als waardevol om te behouden. Echter, de cultuurhistorische analyse (Cultuurhistorische Verkenning, Bureau Helsdingen d.d. juli 2020) weerlegt dit punt als incorrect en de versterkte informatie van voormalig landschapsarchitect Haver en Droezen weerleggen dit punt als incorrect. De kantoortuin inclusief hoogte

verschillen en vijver zijn onderdeel van het ontwerp uit 1988 van Haver en Droeze.

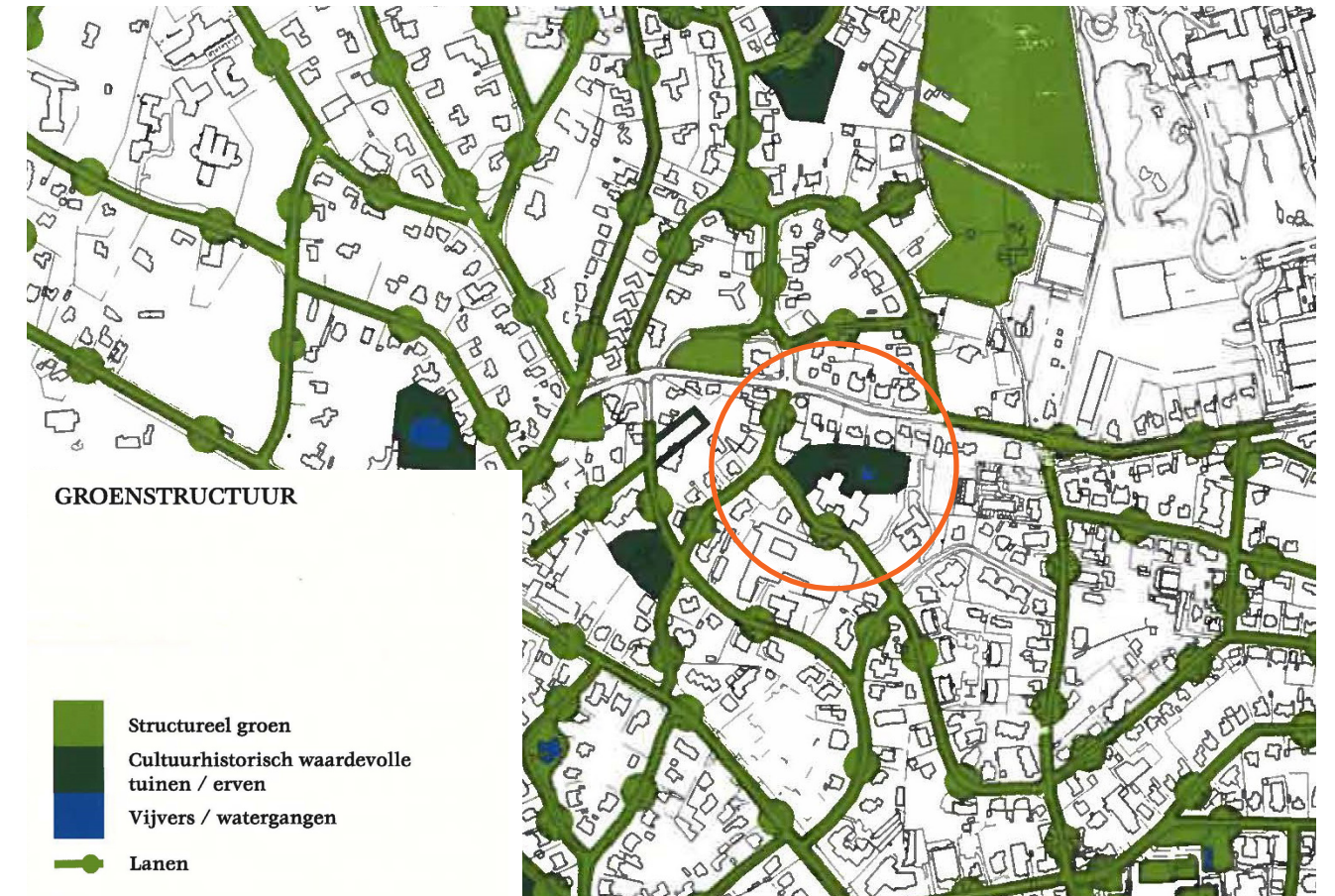
Groenstructuur: De Heuvellaan is aangewezen als laan en onderdeel van de structuur van het gebied zoals de meeste andere wegen in het Villagegebied. De gehele achterzijde van het projectgebied is aangegeven als cultuurhistorisch waardevolle tuin/erf. De huidige staat van cultuurhistorisch waardevolle groen is echter vervallen en al niet meer op een niveau dat het geheel behoudenswaardig is.

- **Visie Groen:** De Heuvellaan is aangegeven als waardevolle laan, straat en profiel. Het is hier wenselijk om de kwaliteit van de laan, straat en het profiel te versterken. De verstoring in het gebied (grote kantoorgebouwen) heeft bijgedragen aan het waardeverlies. Herontwikkeling aan Heuvellaan kan de waarde van de straat en het wegprofiel versterken, door de weg en naastgelegen te ontwikkelen gebied samen te betrekken en er integraal een plan voor te maken.

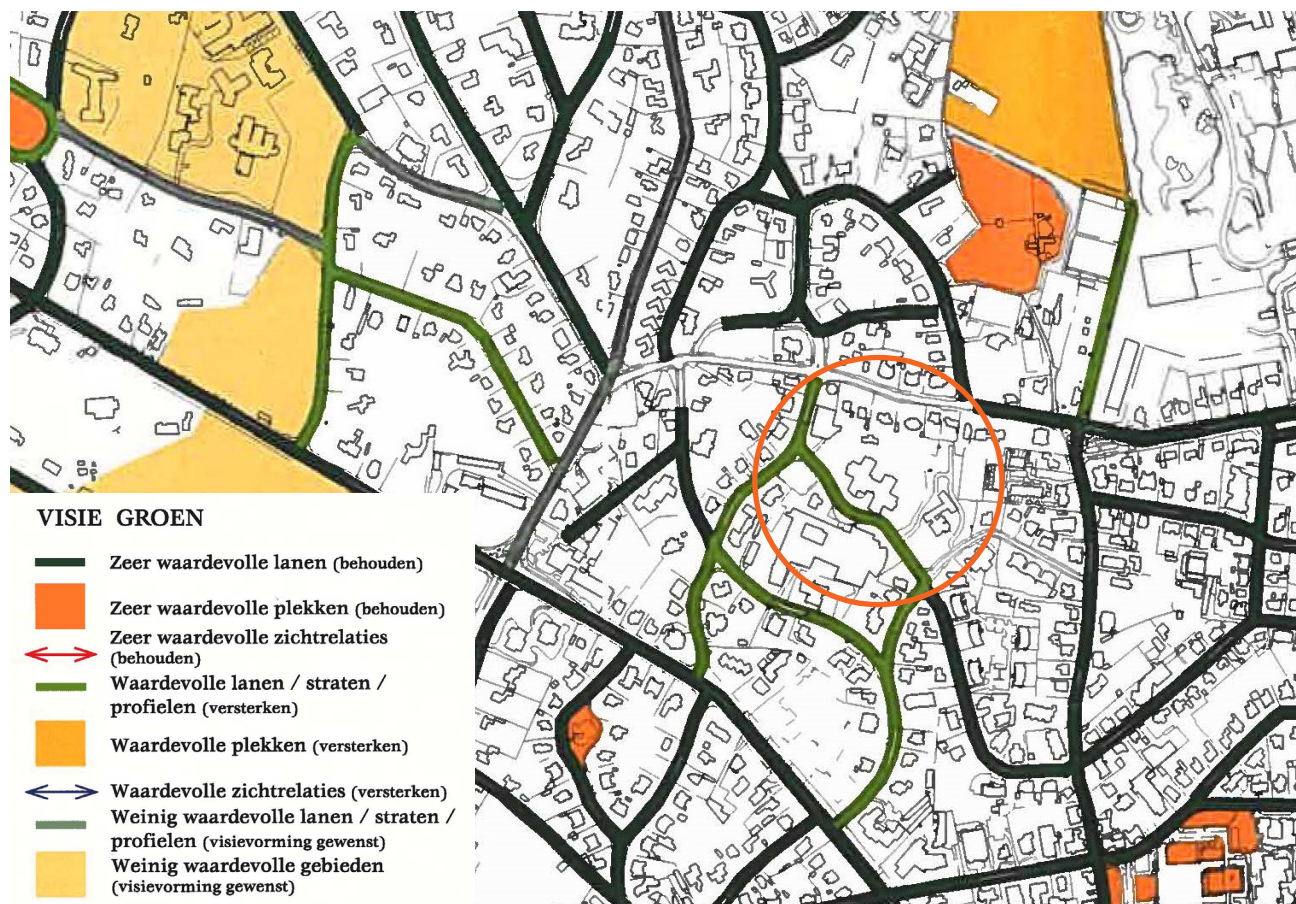
- **Visie verkaveling:** Het projectgebied en directe omgeving (aan de Godelineweg en Jacobus Pennweg) worden aangewezen als zeer waardevolle verkaveling die dient te worden behouden. Hierbij zal het voornamelijk gaan om de ligging van de kavels aan de Godelindeweg ten opzichte van de weg en de bestaande erfgrenzen in het gebied. Het projectgebied grenst aan de erfgrenzen van de kavels aan de Godelindeweg en is in die zin waardevol te noemen. De verkaveling van het daadwerkelijke projectgebied is echter te grootschalig en uit de maat vergeleken met kavels in het Villagegebied.



Visie Noordwestelijk Villagegebied - Visie Tuinen/Percelen



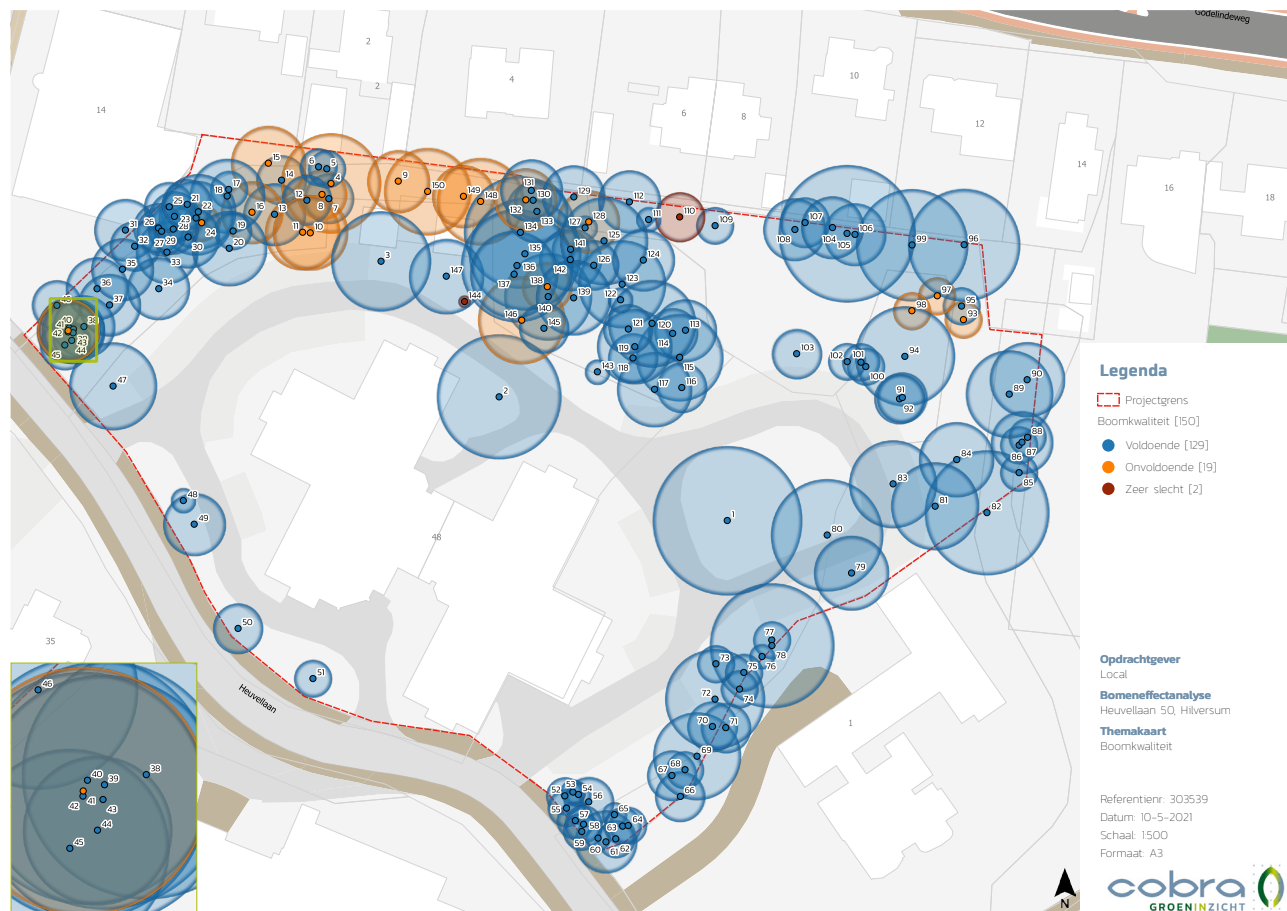
Visie Noordwestelijk Villagegebied - Groenstructuur



Visie Noordwestelijk Villagegebied - Visie Groen



Visie Noordwestelijk Villagegebied - Visie Verkaveling



Kwaliteit huidige bomen



Impressie groenzone

HUIDIGE SITUATIE

De bestaande tuin om het voormalige kantoorpand is omgeven met een groenstrook met verwilderde bomen en heesters. Deze bestaat uit bosplantsoen en enkele zeer mooie bomen. In deze groenzone is de laatste jaren zeer beperkt onderhoud gepleegd en moet nodig worden aangepakt.

Het kavel is in 2017 bekeken door Nijhuis die de volgende conclusies trok:

- Er zijn vele bomen aanwezig die, zonder beheer, in elkaar gegroeid zijn. Gezamenlijk vormen deze een kroon.
- In deze kroon kunnen geen gaten gezaagd worden vanwege groot gevaar voor tak en stam-brek.
- De bomen zijn hoog opgekroond en daarom uit verhouding (lange dunne stam), dit komt tot uiting bij wegzagen van bomen
- Bij vellen dient dit met vakkundig oog te gebeuren.
- Met andere woorden alles weg en nieuw inplanten of laten staan en met beleid snoeien en terugzetten van de heesters

Tevens is er in 2022 een inventarisatie gedaan door Cobra voor de huidige en toekomstkwaliteit van de bomen. De meeste bomen zijn van voldoende kwaliteit, een groep is van onvoldoende kwaliteit en een enkeling heeft slechte kwaliteit.

Daarnaast heeft de heesterlaag een wisselende kwaliteit. Enkele heesters zijn goed van kwaliteit, echter zijn er velen heesters die door het ontbreken van beheer en verwildering weinig kwaliteit hebben.



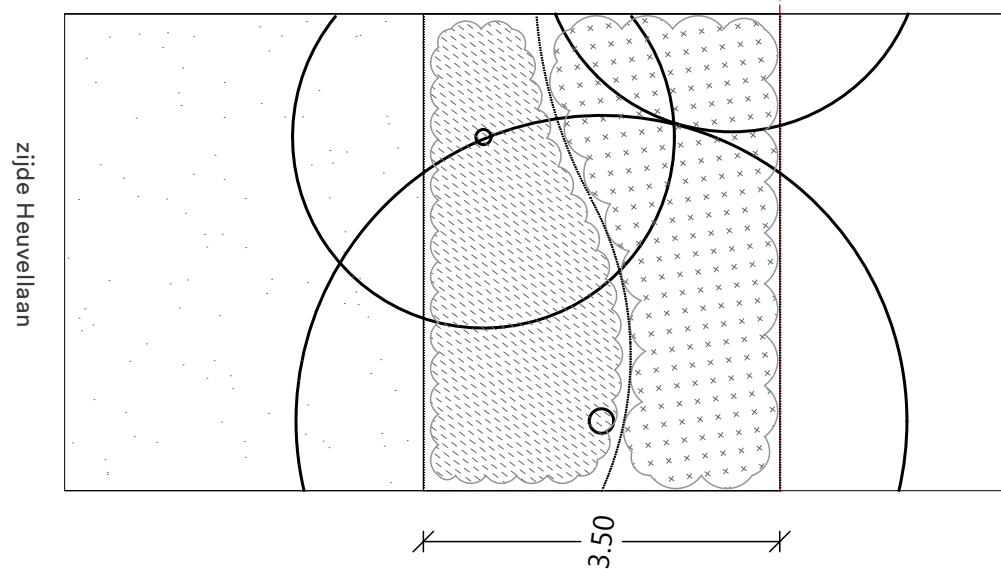
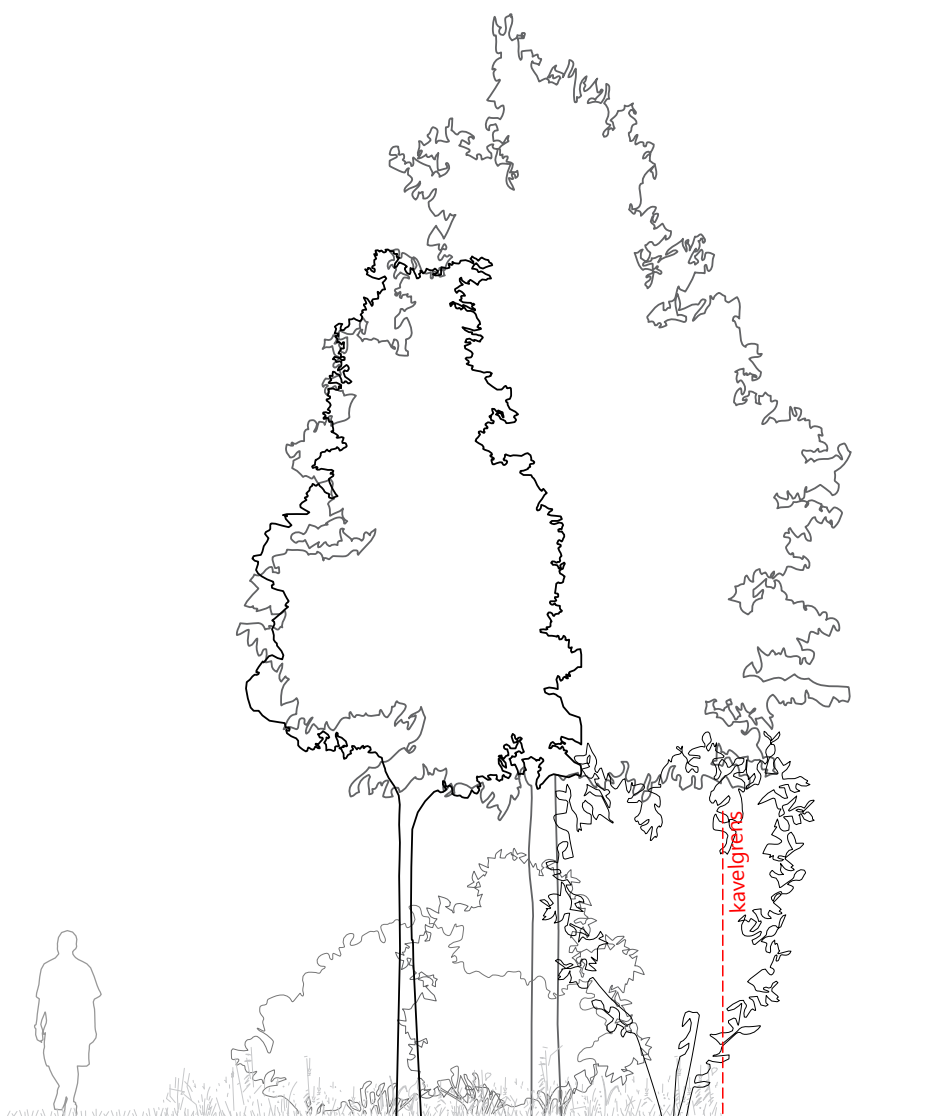
INPASSING GROENSTROOK

De bomen vormen uitgangspunt voor het inpassen van de groenstrook, deze worden zoveel mogelijk behouden en aangevuld waar nodig. Voor de heesterlaag geldt dat er gekeken moet worden welke heesters nog in te passen zijn zodat deze kwaliteit toevoegen voor de omgeving. De rest zal worden verwijderd en opnieuw aangeplant. Bij de herplant wordt gezocht naar meerwaarde.

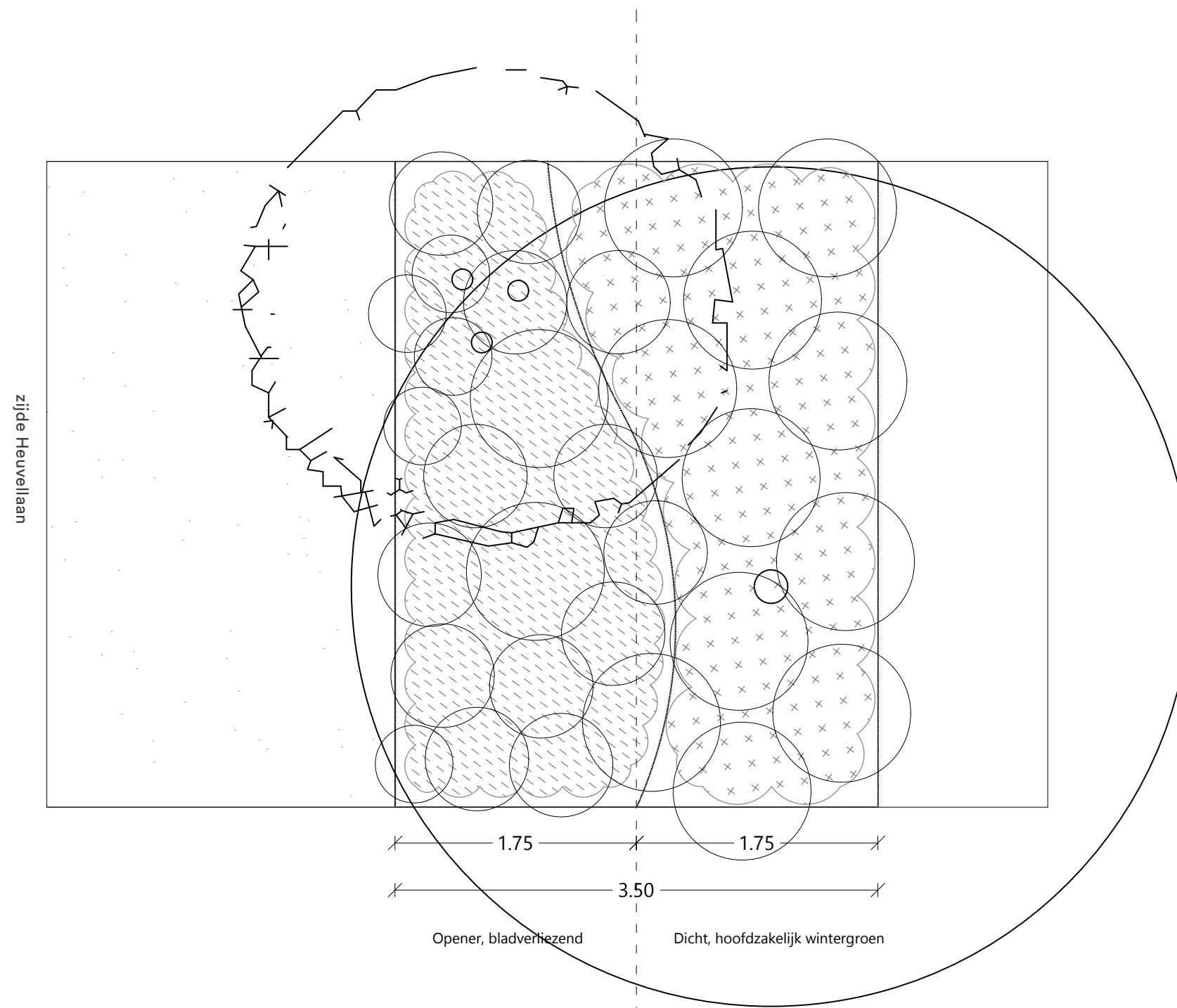
Er worden voor de inpassing van de groenzone de volgende uitgangspunten aangehouden:

- De beplanting sluit aan bij de ondergrond en de karakteristieken van het villagebied.
- Er is een tweedeling te vinden in het terrein die aansluit bij de tweedeling in het ontwerp. Zone A is meer cultureel en representatief, zone B heeft een meer natuurlijk karakter.
- Er wordt rekening gehouden met privacy van bewoners. Aan de buitenzijde van de groenrand wordt beplanting ingepast die dicht/ groenblijvend is, de binnenzijde van het plan krijgt een meer open en variabele uitstraling. Bomen worden aangevuld waar nodig om zicht op burens te beperken.
- De breedte van de groenstrook is variabel. De basis bestaat uit een strook van 3,5m, waar mogelijk en wenselijk wordt gekeken naar verbreding zodat interessante ruimtes en zichten ontstaan.
- De groenstrook heeft zoveel mogelijk samenhang met de rest van het plan, de groenstrook transformeert naar hagen die de individuele tuinen afscheiden.
- Er wordt ingezet op een duurzame situatie door toepassing van een grote variatie aan beplanting waardoor uitval door bv. ziekten en droogte geminimaliseerd wordt.
- De groenzone wordt ecologisch interessant door een grote variantie aan type beplanting, dichtheden en bessen die goed is voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.
- De groenzone heeft een jaarrond interessant beeld door afwisselend in kleur, textuur en seizoenen

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' is naast groen ook parkeren in groene parkeercoffers mogelijk. De parkeercoffers worden landschappelijk ingepast en zijn omzoomd door groen.



Profiel standaard breedte 3.50m: mix bomen en heesters met opener karakter aan tuinzijde en dichter wintergroener karakter aan achterzijde. Lokaal kan verbreding gezocht worden voor interessante ruimtevorming en zicht.



Plattegrond zonering beplanting opener naar dichter en wintergroen.

BOMEN/ HEESTERS (GROENBLIJVEND)



Taxus baccata | Venijnboom



Ilex aquifolium | Gewone hult



Osmanthus burkwoodii | Schijnhulst



Elaeagnus ebbingei | Olijfwilg



Pinus sylvestris | Grove den



Quercus ilex | Steeneik



Rhododendron 'Catawbiense Grandiflorum' | Rododendron



Aucuba japonica 'Rozannie' | Broodboom



Quercus robur | Zomereik



Quercus petraea | Wintereik



Betula pendula | Ruwe berk

BOMEN (NIET GROENBLIJVEND)



Fagus sylvatica 'Purpurea' | Rode Beuk



Carpinus betulus | Haagbeuk

HEESTERS (NIET GROENBLIJVEND)



Prunus padus | Gewone Vogelkers



Cornus mas | Gele kornoelje



Corylus avellana | Gewone hazelaar



Amelanchier lamarckii | Krentenboompje



Sorbus aucuparia | Lijsterbes



Rhamnus frangula | Sporkehout, Vuilboom



Sambucus nigra | Gewone vlier



Euonymus europaeus | Wilde Kardinaalsmuts



Jasminum nudiflorum | Winterjasmijn

Beplantingslijst

Het plan gaat uit van het volgende beplantingstypen die zoveel mogelijk voldoen aan de gestelde uitgangspunten.

Bomen/ heesters (groenblijvend)

- Taxus baccata | Venijnboom
- Ilex aquifolium | Gewone hulst
- Osmanthus burkwoodii | Schijnhulst
- Elaeagnus ebbingei | Olijfwilg
- Pinus sylvestris | Grove den
- Quercus ilex | Steeneik
- Rhododendron ‘Catawbiense Grandiflorum’ | Rododendron (droogtegevoelig, als accent planten)
- Aucuba japonica ‘Rozannie’ | Broodboom

Bomen/ (niet groenblijvend)

- Quercus robur | Zomereik
- Quercus petraea | Wintereik
- Betula pendula | Ruwe berk
- Fagus sylvatica ‘Purpurea’ | Rode Beuk
- Carpinus betulus | Haagbeuk

Heester (niet groenblijvend)

- Prunus padus | Gewone Vogelkers
- Cornus mas | Gele kornoelje
- Corylus avellana | Gewone hazelaar
- Amelanchier lamarckii | Krentenboompje
- Sorbus aucuparia | Lijsterbes
- Rhamnus frangula | Sporkehout, Vuilboom
- Sambucus nigra | Gewone vlier
- Euonymus europaeus | Wilde Kardinaalsmuts
- Jasminum nudiflorum | Winterjasmijn

Bosch Slabbers

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en BoschSlabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: “BoschSlabbers”).

BoschSlabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011).

BoschSlabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met BoschSlabbers.

Bosch Slabbers

Den Haag

1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
denhaag@bsla.nl

Bergen op Zoom

De Statie 3
4611 CZ Bergen op Zoom
T 0118 592288
bergenopzoom@bsla.nl

Maarn

Landgoed Plattenberg – Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0118 592288